

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 177-AL-GADMPVM-2026

AUTORIZACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA

CONSIDERANDO:

C O N S I D E R A N D O:

Que, el artículo 76 numeral 7 literal 1 de la Constitución de la República del Ecuador, señala “*l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados*”;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “*Las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución*”;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que “*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación*”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, señala “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional*”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece “*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales*”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República, en su numeral 1, determina, que los Gobiernos Municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas de: “*Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de*

ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”;

Que, el artículo 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, determina: *“Potestad Ejecutiva.- Los ejecutivos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, podrán dictar o ejecutar, para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos. Se entenderá por acto administrativo toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales de forma directa. (...)”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: “COOTAD”, señala: *“Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva Ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante Resolución de la máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad.

Para la aplicación de la presente Normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El Registrador de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

Que, el Concejo Municipal emitió ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN DE PREDIOS Y EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO. NRO. 08-2020;

Que, mediante Solicitud General Nro. 001306-2026, de fecha 14 de abril de 2026, presentada por el señor Segundo José Gualán Peñarreta, solicitando la aprobación del proyecto de Regularización de Diferencia del Lote Nro. 52, con Clave Catastral 1708505101003051000, ubicado en la Cooperativa La Celica, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2026-0127-I, suscrito por el Ing. Erick Stiven Ochoa Ortega, Profesional de Avalúos y Catastros, en el cual emite Informe técnico para la regularización de diferencia del predio N° 52, ubicado en la Cooperativa La Celica, de propiedad de Segundo José Gualán Peñarreta.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2026-1102-M, de 07 de agosto de 2026, suscrito por el Ing. Bryan Geovanny Guerra Sandoval, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial Subrogante, señalando *“Me permito dirigirme a usted, con la finalidad de solicitar se continúe con el trámite correspondiente para la aprobación del proyecto de Regularización de diferencia de área del predio N°52, ubicado en la Coop. La Célica de esta jurisdicción cantonal, de propiedad del Sr. Segundo José Gualán Peñarreta”*.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2026-0127-I, de fecha 17 de agosto de 2026, suscrito por el Ab. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, dirigido al señor Alcalde, señalando *“(…) En virtud de lo expuesto, sin facultades para opinar sobre los datos técnicos de la propiedad, revisado el expediente y por cuanto cumple con el procedimiento establecido para estos casos, recomiendo la procedencia de la regularización de diferencia del Lote signado con el número 52, clave catastral 1708505101003051000, ubicado en la Cooperativa La Celica, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, propiedad de Segundo José Gualán Peñarreta; al tenor de los artículos 14 y 15 de la Ordenanza que establece el Error Técnico Aceptable de Medición de Predios y el Procedimiento de Rectificación y Regularización de Excedentes y Diferencias de Área de Terreno Urbano y Rural en el Cantón Pedro Vicente Maldonado”*.

Que, mediante nombramiento del Consejo Nacional Electoral, que declara, una vez presentados los resultados definitivos de las elecciones seccionales del 2023, la Junta Provincial Electoral de la Provincia de Pichincha, confiere al señor Doctor Freddy Roberth Arrobo Arrobo, la credencial de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, para el periodo comprendido desde el 15 de mayo de 2023 al 14 de mayo de 2027;

En ejercicio de sus facultades y atribuciones determinadas en la Constitución de la República del Ecuador; el art. 60 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Reglamento General y demás normativas conexas y vigentes, el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR LA REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA del inmueble de propiedad de **SEGUNDO JOSÉ GUALÁN PEÑARRETA**, del Lote Nro. **52** con Clave Catastral Nro. **1708505101003051000**, ubicado en la Cooperativa La Celica, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

Artículo 2.- El lote queda regularizado por diferencia de área, de conformidad con el Informe Nro. GADMPVM-AYC-2026-0127-I, conforme al cuadro de linderos y áreas de acuerdo al siguiente detalle:

- DATOS DEL PREDIO:

Fuente	Superficie (ha)	Superficie (m²)
Escritura pública	43.000 ha	430000.00 m²
Levantamiento georreferenciado	34.594 ha	345940.00 m²
Regularización medida	8.406 ha	84060 m²

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE SEGÚN ESCRITURAS:

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE SEGÚN ESCRITURA Lote N° 52	
LOTE N°	TOTAL (has)
TOTAL (has)	43.00

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE CON DIFERENCIA:

CUADRO DE AREAS LOTE N° 52 RECTIFICADO		
LOTE N°	52	TOTAL (has)
TOTAL (has)	34.5940	34.5940
AREA UTIL (has)	27.6052	27.6052
ESTERO S/N (has)	0.0800	0.0800
PROTECC. ESTERO S/N (has)	1.2152	1.2152
ESTERO S/N 1 (has)	0.3635	0.3635
PROTECC. ESTERO S/N1 (has)	1.5834	1.5834
ESTERO S/N 2 (has)	0.0012	0.0012
PROTECC. ESTERO S/N2 (has)	0.0313	0.0313
ESTERO S/N 3 (has)	0.1598	0.1598
PROTECC. ESTERO S/N3 (has)	1.7567	1.7567
PROTECC. ESTERO S/N 4 (has)	0.5464	0.5464
ESTERO S/N 5 (has)	0.0135	0.0135
PROTECC. ESTERO S/N 5 (has)	0.2397	0.2397
ESTERO S/N 6 (has)	0.0159	0.0159

PROTECC. ESTERO S/N 6 (has)	0.5936	0.5936
DERECHO DE VIA PUBLICA CELICA - 15 DE MAYO (has)	0.2186	0.2186
VIA PUBLICA CELICA -15 DE MAYO (has)	0.1700	0.1700

CUADRO DE LINDEROS SEGÚN ESCRITURAS:

LINDEROS DEL LOTE N° 52 escrituras 43 has.		
P. Cardinales	Dimensiones (m)	Lindero
Norte	N/A	Con propiedad de los señores Santos Exesequiel Calva Ordoñez y Francisco Córdova.
Sur	N/A	Amadeo Prado Y Alberto Granda.
Este	N/A	Con propiedad de Francisco López
Oeste	N/A	Con lote 53 propiedad del señor Atahualpa

CUADRO DE LINDEROS CON DIFERENCIA:

LINDEROS DEL LOTE N°52 RECTIFICADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	11,58 Mts.	Con Lote N° 69
	4,03 Mts.	Con ancho del Estero S/N
	185,22 Mts.	Con Lote N° 69
Sur	117,60 Mts.	Con Estero S/N 4
	2,03 Mts.	Con ancho del Estero S/N 5
	152,72 Mts.	Con Estero S/N 4
Este	202,16 Mts.	Con Lote N° 51
	3,03 Mts.	Con ancho del Estero S/N
	100,69 Mts.	Con Lote N° 51
	4,51 Mts.	Con ancho de derecho de Vía CELICA - 15 DE MAYO
	7,01 Mts.	Con ancho de Vía CELICA - 15 DE MAYO
	4,50 Mts.	Con ancho de derecho de Vía CELICA - 15 DE MAYO
	200,87 Mts.	Con Lote N° 51
	7,88 Mts.	Con ancho del Estero S/N 2
	44,96 Mts.	Con Lote N° 51
	8,24 Mts.	Con ancho del Estero S/N 1
	107,17 Mts.	Con Lote N° 51
	32,78 Mts.	Con ancho del Estero S/N 1
	77,55 Mts.	Con Lote N° 51
	10,11 Mts.	Con ancho del Estero S/N 1
	574,65 Mts.	Con Lote N° 51
Oeste	4,20 Mts.	Con ancho del Estero S/N 3
	265,51 Mts.	Con Lote N° 51
	406,28 Mts.	Con Lote N° 53
	14,54 Mts.	Con ancho del Estero S/N 3
	670,30 Mts.	Con Lote N° 53
	8,15 Mts.	Con ancho del Estero S/N 1
	256,20 Mts.	Con Lote N° 53
	6,04 Mts.	Con ancho de derecho de Vía CELICA - 15 DE MAYO

9,39 Mts.	Con ancho de Vía CELICA - 15 DE MAYO
6,08 Mts.	Con ancho de derecho de Vía CELICA - 15 DE MAYO
145,35 Mts.	Con Lote N° 53

Artículo 3.- Autorizar la Protocolización de la presente Resolución, así como de la documentación habilitante en una Notaría Pública, para la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de este Cantón.

Artículo 4.- Notifíquese con la presente Resolución al Administrado y a la Dirección Financiera Municipal, quien emitirá el Título de Crédito correspondiente, de acuerdo a la Ordenanza de Tasas Administrativas Municipal.

Artículo 5.- Notifíquese a la Dirección de Planificación para que proceda a través de la Unidad de Avalúos y Catastros a la Actualización Catastral correspondiente, una vez que el Registro de la Propiedad remita la razón de inscripción; y, se coordine con la Dirección Financiera sobre la generación de nuevos valores respecto de los tributos del bien inmueble señalado, a partir del año 2027.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el día 17 de agosto de 2026.

Notifíquese y cúmplase.



Firmado electrónicamente por:
FREDDY ROBERTH ARROBO ARROBO

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**